

Nyhedsbrev Juni 2007

Kære beboere

Der er snart to måneder siden, vi holdt årets ordinære generalforsamling, og meget kan man ikke påstå, der er sket i vores ejerforening i tiden efter ud over daglige vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen har i 1½ måned uden resultat rykket administrationen for et referat af generalforsamlingen. I det følgende kan du finde en opdatering om status på forskellige sager i ejerforeningen.

Gavlsagen og vedligehold generelt

Som det fremgik på årets ordinære generalforsamling, har vi haft Rambøll til at undersøge problemer med fugt i vores sydgavle. Tingene skrider desværre ikke så hurtigt frem, som bestyrelsen kunne ønske sig. Der har været afholdt et møde mellem Rambøll, ejendommens inspektør og bestyrelsen, hvor Rambølls anbefalinger blev grundigt behandlet. Desværre er det sådan, at Rambølls undersøgelser ikke har fastslået en klar årsag til vores problemer med gavlene. Rambøll har fundet en række forhold, som skal rettes. På den baggrund er der nu ved at blive indhentet tilbud på følgende (prisoverslag er inkl. moms):

- a. Tætning omkring ventilationskanalerne ved gennemføringen i tag kombineret med etablering af korrekt fald ud mod taget for den vandrette del af kanalerne for at reducere problemet med smeltende fysesne, der løber ned i lejlighederne via kanalerne. Rambøll anslår, at dette arbejde vil koste 44.000 kr. pr. blok. Når der nu alligevel bliver udført arbejde på ventilationskanalerne, anbefaler Rambøll, at de også bliver rensset – det er ikke sket siden de blev skiftet i forbindelse med tagrenoveringen for snart mange år siden. Rambøll har ikke anslået nogen pris for rensning af ventilationskanalerne.
- b. Etablering af udluftning af loftsrummet med "fisk i kip" - det vil sige små udluftningshuller langs tagryggen. Prisen på dette arbejde har Rambøll ikke anslået.
- c. Fugning af overgangen mellem loft og gavlmur i anden sals gavllejlighederne i både nord- og sydende af blokkene for at hindre, at fugtig luft stiger op i loftsrummet gennem revner mellem loft og gavlmur fra især badeværelser og køkkener. Rambølls første forslag til udbedring af dette problem var at fuge nedefra i alle 2.sals gavllejligheder med elastisk fuge og en liste klemt fast i fugen. Rambøll anslog, at den løsning vil koste 63.000 kr. pr. blok. Den løsning, vi går videre med, er en fugning med ekspansionsfuge oppe fra loftsrummet. Rambøll har ikke anslået nogen pris på denne løsning, men man har da lov at håbe, at den bliver billigere, og den bliver under alle omstændigheder pænere (dvs. forhåbentligt usynlig) og mindre belastende for de berørte lejligheder.
- d. Eftergang af fuger og imprægnering af sydgavl på blok 2 (203-205), da denne gavl er markant hårdere ramt af vandindtrængning end ejendommens øvrige sydgavle og da denne gavl ikke tidligere har været omfuguet. Rambølls prisoverslag på dette arbejde er 310.000 kr. for en blok.

En eftergang af fuger samt imprægnering af samtlige sydgavle i ejendommen vil være en ret bekostelig affære, og det er kun ca. 10 år siden, de fleste sydgavle blev fuget om. Mørtelfuger bør og skal have længere levetid. Da det ikke er klart, at problemerne med gavlene vil blive løst ved en ny omfugning, er det Rambølls anbefaling i første omgang

ikke at omfuge mere end ovennævnte gavl og opsætte en datalogger¹ til fugtmåling ved en anden sydgavl sommeren over for at iagttage effekten af den forbedrede udluftning af loftsrummet.

Bestyrelsen forventer at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, når de nødvendige tilbud foreligger. Kan vi nøjes med ovenfor anførte arbejder i forbindelse med gavlsagen, vil der kun blive behov for en mindre justering af 2007 på den vedligeholdelsesplan, bestyrelsen fremlagde til årets ordinære generalforsamling. Ender det med, at vi bliver nødt til at omfuge og imprægnere samtlige sydgavle, kan der blive tale om en ekstra opkrævning på op til anslået 25.000 kr. ved fordelingstal 9 for i år, med mindre andre vedligeholdelsesarbejder udskydes. Den nuværende bestyrelse ønsker ikke at udskyde andre vedligeholdelsesarbejder, da de er meget påkrævede. Indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling vil blive udsendt med 14 dages varsel. Det vil sige, at den ekstraordinære generalforsamling tidligst kommer til at ligge i sidste uge af juni måned, og da de nødvendige tilbud endnu ikke forelå d. 8/6 sandsynligvis endnu senere. For at give så mange som muligt en chance for at deltage i den ekstraordinære generalforsamling, vil den ikke blive afholdt i juli måned. Som tidligere sagt: Tingene skrider desværre ikke så hurtigt frem, som bestyrelsen kunne ønske sig.

Indtil vi ved lidt mere om udgifterne til gavlsagen, er bestyrelsen tilbageholdende med at igangsætte de øvrige større vedligeholdelsesarbejder, som efterhånden er meget påkrævede. Da der er tale om ret omfattende arbejder, er det bestyrelsens opfattelse, at det vil være en god ide at forny kældertrapper, skifte kældervinduer og reparere murværk på mindst en blok i år, så vi kan nå at gøre nogle erfaringer med disse arbejder, inden de skal udføres på mange blokke på en gang. Laver vi en blok i år, og skal vi samtidig omfuge og imprægnere samtlige sydgavle, vil der blive tale om en ekstra opkrævning på ca. 17.000 kr. ved fordelingstal 9 for i år. Det er bestemt ikke gratis at være husejer. Heller ikke selv om man deler huset med andre, som vi gør. Der vil naturligvis blive udarbejdet nogle mere detaljerede vedligeholdelsesplaner til den ekstraordinære generalforsamling.

Gavlskabe

Tre lejligheder i hver blok i vores ejendom er født med et lille skab med tre uisolerede ydermure ud mod sydgavlen. Disse skabe giver rig anledning til skimmelvækst, og Rambøll har anbefalet dem lukket permanent samtidig med, at der etableres udluftning i det tidligere skab mod gavlaltanen. Det store spørgsmål er, hvem der skal betale for lukningen af gavlskabene. Den enkelte lejlighedsejer eller ejerforeningen? Dette er en sag, som bestyrelsen ikke kan træffe beslutning om, og yderligere må den nuværende bestyrelse erklære sig inhabil – tre ud af fem bestyrelsesmedlemmer samt en ud af de to suppleanter har bemeldte gavlskab. Indtil videre har bestyrelsen udbedt sig en udtalelse fra administrationen, men vi har endnu intet hørt. Rambøll har vurderet, at en permanent lukning af de i alt 30 problematiske gavlskabe i ejendommen kan udføres for under 500.000 kr.

Mekanisk ventilation

Rambøll har anbefalet, at vi får installeret mekanisk udsugning i ventilationskanalerne, når vi nu alligevel får lavet arbejde på dem. Formålet hermed er navnlig at sikre et bedre indeklima for alle. Mekanisk udsugning vil også modvirke, at der kommer fygesne ind i

¹ En datalogger er et apparat, der automatisk over tid registrerer en eller anden form for data, i dette tilfælde fugtighed, til senere undersøgelse.

kanalerne og vil også kunne betyde, at ovennævnte gavlskabe bliver mindre belastede af skimmelvækst, men dels er det skæbnens ironi, at der faktisk ikke er ventilationskanaler i badeværelserne i de lejligheder, der har de problematiske gavlskabe, dels er en generel forbedring af indeklimaet i ejendommen ikke et hovedproblem i øjeblikket. Rambøll har anslået, at det vil koste ca. 4.000.000 kr. at etablere mekanisk udsugning i hele ejendommen, så med henblik på løsning af skimmelproblemet i ovennævnte gavlskabe vil en permanent lukning være en langt billigere løsning. På sigt vil det givet være en god ide at få etableret mekanisk udsugning i ejendommen, så den på det punkt kommer op til moderne standard.

Markiser

På årets ordinære generalforsamling blev det vedtaget, at vi ændrer vores husorden, så det bliver tilladt at opsætte markiser på altanerne til havesiden. Bestyrelsen har udarbejdet et revideret forslag til ny husorden, der tillader opsætning af markiser. Et spørgsmål blev ikke endeligt afgjort på den ordinære generalforsamling: Farvevalg. Efter drøftelse i bestyrelsen er vi kommet frem til, at af hensyn til ejendommens udseende er det bestyrelsens anbefaling, at kun en farve skal være tilladt: Råhvid. Farvevalget skal endeligt behandles på den kommende ekstraordinære generalforsamling. Med den hastighed tingene skrider frem, er der stor fare for, at vi først holder den ekstraordinære generalforsamling efter sommerferien. Uheldigt for de, der gerne vil opsætte en markise, men husordenen skal vedtages af en generalforsamling og ikke af en tilfældig bestyrelse. Bestyrelsen beklager, at det ikke kan gøres hurtigere.

Rensning af tagrender til havesiden

Det har været svært at få tilbud på rensning af tagrender til havesiden. Det er endelig lykkedes, og arbejdet skulle gerne blive udført meget snart. Der bliver ikke tale om en kæmpe lift stående på vejen på den anden side af græsplænen, men derimod om en normal lift stående på græsplænen ved blokken og for en enkelt bloks vedkommende, arbejde udført oppe fra taget og sikret med reb.

Graffiti på garageporte

Der er en klaphat, der har malet "33" på fire af vores garageporte. En nymaling af portene står allerede på vedligeholdelsesplanen, og vi er lidt bange for, at ikke kun graffiti, men også maling vil forsvinde, hvis vi forsøger med en rensning. Derfor vil vi hellere nymale garageportene end rense dem. Vi venter lidt med at gøre det i håb om, at gerningsmanden når at miste interessen for portene, inden de bliver malet.

Vendeplads og støttemur ud for nr. 163

Det har vist sig, at hjørnet af støttemuren ved vendepladsen ud for nr. 163 ofte bliver påkørt så kraftigt, at det er nødvendigt at reparere muren. Det samme sker ikke ved vendepladsen ud for nr. 175, sandsynligvis fordi støttemuren her er højere, så man bedre ser den, mens man vender. I stedet for at fortsætte en muligvis endeløs række reparationer af støttemuren ud for nr. 163, vil vendepladsen her blive flyttet. Dette vil nok først ske efter sommerferien, og det er sandsynligt, at støttemuren ikke bliver repareret inden vendepladsen er blevet flyttet.

Beplantning ved Pizzastop

Bestyrelsen har indgået en aftale med ejeren af Pizzastop om at der vil blive ryddet op i Pizzastops skiltning, mod at vi ændrer beplantningen, så man ikke længere kan tisse i skjul af beplantning. Vi har holdt vores del af aftalen, så nu venter vi på nogle pænere skilte.

Hækklipping

Hækkene vil i år blive klippet inden Skt. Hans.

Rotter

Der er konstateret rotter flere steder på ejendommen. Kommunen er adviseret, og der vil blive lagt rottegift ud.

Madmedomtanke

Kloakkerne ved Madmedomtanke er skiftet efter rotteangreb og området er retableret. Bestyrelsen forsøger at finde en løsning på, hvordan man forhindrer parkering på vores nyanlagte flisebelægning foran butikken.

Diverse

- Husnummerskiltet på blok 3 vil blive flyttet fra muren og over på den eksisterende stander, så det bliver lettere at få øje på – der er mange, der overser det med den nuværende opsætning.
- Kanter på bump ved blok 3 er blevet markeret med hvid asfaltfarve, så man ikke går og vrikker om, fordi man overser kanten – håber vi
- Bestyrelsen er ved at indhente tilbud på bevægelsessensorer, der kan tænde det indvendige trappelys automatisk, når man går op ad den udvendige hovedtrappe til opgangene.

Med venlig hilsen og ønske om en dejlig sommer for os alle

Bestyrelsen